



Objektnummer 1265

## **Berlin - Bezugsfrei: Dachgeschosswohnung mit gemütlicher Raumatmosphäre und Terrasse**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**650.000,00 €**

**3,57 % vom Angebotspreis (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>102,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>364,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>6,8</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>102,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1864</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.02.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>124,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Lage

*Die Dachgeschosswohnung befindet sich direkt im Szeneviertel am Teuteburger Platz. Die Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten sowie ansprechenden Neubauten und bietet eine typisch urbane Innenstadtlage. In direkter Nähe befinden sich die Schönhauser Allee, der Teuteburger Platz sowie das Pfefferberg Theater. Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. In ca. 3 bis 4 km Entfernung liegen die Charité, das Bundeswehr- und das Jüdische Krankenhaus sowie das Vivantes Klinikum im Friedrichshain. Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen U-Bhf. Senfelderplatz (U2), dem ebenfalls nur ca. 1,5 km entfernten Alexanderplatz (U2, U5, U8, S3, S5, S7, S9, RE HBX, RE1, RE2, RE7, RB14, Tram 12, 50, M1, M2, M4, M5, M6, Bus N5, N60, N65, 100, 200, N2, N40, N42), sowie der in der Nähe befindlichen Haltestelle Zionskirchplatz (Tram 12, 50, M1) exzellent. Auch die Autobahnanbindung ist gut. In ca. 7 km Entfernung erreicht man die A114. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist der Alexanderplatz und das ALEXA Berlin.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

*Die hier angebotene Dachgeschosswohnung liegt in direkter Nähe zum Teutoburger Platz, in Berlin Prenzlauer Berg. Das Viertel um den Teutoburger Platz, bestehend aus Zionskirchstraße, Christinenstraße, Fehrbelliner Straße und der Templiner Straße und wurde zwischen 1860 bis 1875 geplant sowie bebaut und besteht daher überwiegend aus attraktiven Altbauten.*

*Östlich des Platzes befindet sich das Gelände der ehemaligen Brauerei Pfefferberg. Die Gebäude dieses Industriedenkmals werden heute vorwiegend von Künstlern und Galerien genutzt.*

*Das Wohnhaus selbst gehört zum denkmalgeschützten Wohnensemble Teutoburger Platz.*

*Die Wohnung liegt im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses, welches sich augenscheinlich in einem guten baulichen sowie optisch ansprechenden Zustand befindet. Der Hauptwohnraum mit angrenzender Terrasse/Loggia liegt komplett zum ruhigen Innenhof des Gebäudes und verfügt durch die im Raum vorhandenen Stützbalken und die bodentiefen Terrassenfenster (von außen nicht einsehbar) über eine ansprechende/gemütliche Grundrissgestaltung. Die beiden weiteren Räume sind nach Nordwesten und somit zur ruhigen Anliegerstraße ausgerichtet.*

*Der Eingangsbereich/Flur der Wohnung geht nahtlos in den offenen Küchenbereich über.*

*Das innenliegende Bad wurde in den zurückliegenden Jahren bereits modernisiert und dadurch optisch in einen modernen Zustand versetzt. Ein kleiner Abstellbereich im Flur bietet die Abstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.*

*Zur Wohnung gehört ein geräumiger Abstellraum im Keller und die vorhandene Küche kann auf Wunsch übernommen werden.*

*Die Terrassenabdichtung wurden in den zurückliegenden Jahren (ca. 2017/2018) im Epoxidharz-Verfahren bereits erneuert.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- Loggia/Terrasse mit Nordostausrichtung
- Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung
- Mehrschichtparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- Glattputz an Wand- und Deckenflächen
- Zentralheizung
- Innenliegendes Bad mit XXL-Glasdusche
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof

## **Sonstiges**

**Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**

**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)





**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

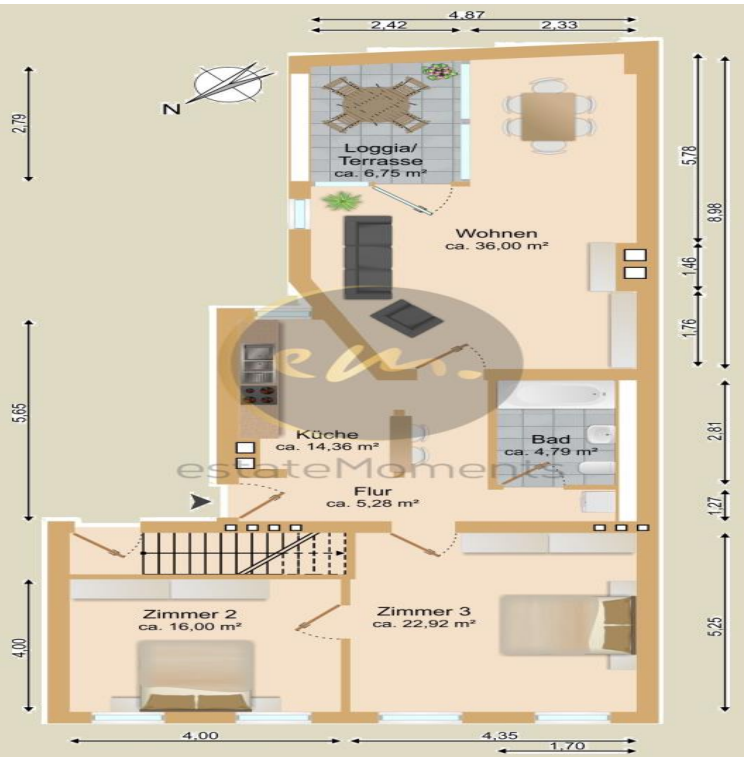


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen